



HÅLLBARHETSRELATERADE UPPLYSNINGAR

UB NORDISKA FASTIGHETER

a) Sammanfattning

SFDR-klassificering*: artikel 8, fonden främjar hållbarhetsfaktorer

Fonden förvaltar och utvecklar fastighetsobjekt, varför fonden kan inverka på byggnadslösningar som beaktar miljön och på fastigheternas användning och underhåll under fastighetens livscykel. Uppmärksamhet fästs bl.a. vid fastigheternas energieffektivitet, användningen av förnybar energi och valet av material samt hållbarheten i fastighetsanvändarnas verksamhet. Fonden förutsätter dessutom att investeringsobjekten följer praxis för god styrning (FN:s Global Compact).

De miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar är bl.a. begränsningen av och anpassningen till klimatförändringarna. Fonden främjar hållbarhetsfaktorer som en del av investeringsverksamheten genom att i investeringsanalysen inkludera upplysningar om miljörelaterade, sociala och styrningsrelaterade hållbarhetsfaktorer samt huvudsakliga negativa konsekvenser, genom att utöva inflytande på investeringsobjekten och genom att utesluta investeringsobjekt. Fonden har som mål att utifrån de upplysningar som integrerats i investeringsanalysen göra positiva val i syfte att främja miljörelaterade och sociala egenskaper.

Fondens portföljförvaltare gör analysen med stöd av United Bankers ESG-team. Fonden iakttar United Bankers policy för ansvarsfulla investeringar, inklusive UB:s allmänna principer för uteslutande. Om en betydande olöst hållbarhetsrisk konstateras i ett investeringsobjekt, görs investeringen inte.

För fondens ansvarsfullhet, hållbarhetsfaktorer och hållbarhetsrisker redogörs med fondspecifika rapporter. Fonden har inget jämförelseindex.

* I enlighet med EU:s förordning 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella sektorn (SFDR) har United Bankers fonder klassificerats i tre klasser när det gäller beaktandet av hållbarhetsfaktorer: Vanliga fonder enligt artikel 6 integrerar hållbarhetsrisker i sin verksamhet. Fonder enligt artikel 8 främjar hållbarhetsfaktorer vid sidan av övriga egenskaper. En del av dessa fonder har ytterligare förbundit sig att göra en del av sina investeringar i hållbara investeringsobjekt. Fonder enligt artikel 9 har som mål att göra hållbara investeringar.

b) Inga mål för hållbar investering

Denna finansiella produkt främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte hållbar investering som mål.

c) Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper

De miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar är begränsningen av och anpassningen till klimatförändringarna. Fonden investerar i fastigheter samt utvecklar och underhåller de fastigheter som fonden äger. Fonden deltar i fastighetsobjektens utveckling och förvaltning, varför fonden kan inverka på byggnadslösningar som beaktar miljön och på fastigheternas användning och underhåll under fastighetens livscykel. Uppmärksamhet fästs bl.a. vid fastigheternas energieffektivitet, användningen av förnybar energi och valet av material samt hållbarheten i fastighetsanvändarnas verksamhet. Fonden förutsätter dessutom att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

d) Investeringsstrategi

Fonden investerar sina tillgångar huvudsakligen i nordiska fastigheter och fastighetsvärdepapper. Fondens mål är att investera med så bred diversifiering som möjligt i nordiska kommersiella fastigheter. Fondens investeringsobjekt är exempelvis matbutiker, logistiska fastigheter, offentliga lokaler och kontor. Målet med investeringsverksamheten är att uppnå en avkastning i linje med den nordiska fastighetsmarknaden och att öka fondandelens värde på lång sikt. Mer information om investeringsstrategin:

<https://www.unitedbankers.se/fonder/valj-fond/ub-nordiska-fastigheter/>

Fonden främjar hållbarhetsfaktorer genom att i investeringsanalysen inkludera upplysningar om miljörelaterade, sociala och styrningsrelaterade hållbarhetsfaktorer samt huvudsakliga negativa konsekvenser, genom att utöva inflytande på investeringsobjekten och genom att utesluta investeringsobjekt.

Utifrån de upplysningar som integrerats i investeringsanalysen gör fonden positiva val i syfte att främja miljörelaterade och sociala egenskaper och har som mål att investera i objekt, vars miljömässiga och sociala resultat är på god nivå i förhållande till relevanta kontrollgrupper. Fonden investerar dessutom i objekt där man ser potential att förbättra de miljörelaterade och sociala egenskaperna och på så sätt genom aktivt ägarskap som prioriterar hållbarhetsfaktorer skapa mervärde (exempelvis bättre energieffektivitet) under investeringen.

Investeringsobjektens praxis för god styrning bedöms i enlighet med United Bankers policy för ansvarsfulla investeringar. Överensstämmelsen med OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt därmed anknutna konventioner och deklARATIONER analyseras som en del av due diligence-processen före ett investeringsbeslut. Normenligheten följs upp under investeringen och rapporteras i samband med fondens regelbundna rapportering. Analys, uppföljning och rapportering bygger på en analys av fastighetsobjekten före investeringen och på uppföljningsdata som samlats in från fastigheterna under investeringen.

Fonden investerar inte i objekt som bryter mot ovannämnda normer och konventioner. Vid fall av normöverträdelser under investeringstiden strävar fonden efter att utöva inflytande på objektet för att åtgärda situationen inom rimlig tid. Om situationen inte kan åtgärdas inom rimlig tid, avvecklas investeringen.

Fonden investerar inte i objekt som finns på United Bankers uteslutningslista. Uteslutningslistan finns på adressen <https://www.unitedbankers.se/hallbarhet/>

e) Andel av investeringar

Fondens investeringar främjar miljörelaterade och sociala egenskaper. Fonden har inte förbundit sig att göra hållbara investeringar.

f) Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

De hållbarhetsindikatorer som används för att övervaka de miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar är fastigheternas energiförbrukning, fastigheternas energieffektivitet, användningen av förnybar energi, energins koldioxidavtryck och kolintensitet. Hållbarhetsindikatorerna baserar sig på uppgifter om förbrukning som samlats in från fastigheterna och på beräkningar som gjorts i enlighet med bästa internationella praxis.

Dessutom bedöms och verifieras fondportföljens hållbarhet årligen i den internationella GRESB Real Estate Assessment-hållbarhetsjämförelsen inom fastighetsbranschen. På basis av den rating som fonden får i GRESB-jämförelsen jämförs fondens hållbarhet med andra aktörer inom den internationella fastighetsbranschen. Mer information om bedömningen och jämförelsen:

<https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>

g) Metoder

För att mäta hur de miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar uppfylls, övervakas utvecklingen av fondens hållbarhetsindikatorer. De hållbarhetsindikatorer som används för uppföljningen är fastigheternas energiförbrukning, fastigheternas energieffektivitet, användningen av förnybar energi, energins koldioxidavtryck och kolintensitet. Hållbarhetsindikatorerna baserar sig på uppgifter om förbrukning som samlats in från fastigheterna och på beräkningar som gjorts i enlighet med bästa internationella praxis. United Bankers övervakar hållbarhetsindikatorerna och rapporterar regelbundet om dem.

Mer information om metoderna för den internationella GRESB Real Estate Assessment-hållbarhetsjämförelsen inom fastighetsbranschen finns på adressen <https://www.gresb.com/nl-en/real-estate-assessment/>.

h) Datakällor och databehandling

Analys, uppföljning och rapportering av upplysningar om miljörelaterade och sociala egenskaper baserar sig i första hand på data som insamlats om investeringsobjekten. Utöver dessa kan fonden använda data från internationella hållbarhetsdatabaser (Sustainalytics, Morningstar, Bloomberg) eller andra databaser och statistiker samt data om kolutsläpp och klimatmål som publicerats av Carbon Disclosure Project-initiativet. Därtill kan som stöd för portföljförvaltningen också användas andra datakällor som United Bankers anser vara tillförlitliga.

Uppgifterna behandlas omsorgsfullt i United Bankers och ESG-tjänsteleverantörernas datasystem. För att säkerställa datakvaliteten används globala, välrenommerade hållbarhetsdatabaser och analysmetoder. En del av uppgifterna i dessa databaser baserar sig på data rapporterade av investeringsobjekten, en del på estimerade data från ESG-databasproducenten. Andelen data som estimerats beror på vilken databas som använts. Det är möjligt att all nödvändig information inte kan samlas in om alla investeringsobjekt i fonden (t.ex. uppgift om energiförbrukning), varvid bedömningar av motsvarande objekt enligt god internationell praxis används. Vid rapporteringen är strävan att transparent lyfta fram de data och datakällor som rapporteringen och uppföljningen grundar sig på.

i) Begränsningar för metoder och data

Det är möjligt att de hållbarhetsdatabaser som utnyttjats innehåller begränsat eller inte alls data om något investeringsobjekt i fonden. I sådana fall kan främjandet av investeringens miljörelaterade och sociala egenskaper endast bedömas utifrån tillgängliga data. Det är också möjligt att uppgifterna i de använda hållbarhetsdatabaserna uppdateras med några månaders dröjsmål. Både uppgifternas omfattning och aktualitet kan inverka på analysen och rapporteringen. Det är möjligt att all nödvändig information inte kan samlas in om alla investeringsobjekt i fonden (t.ex. uppgift om energiförbrukning), varvid bedömningar av motsvarande objekt enligt god internationell praxis används. Vid rapporteringen är strävan att transparent lyfta fram de data och datakällor som rapporteringen och uppföljningen grundar sig på.

j) Due diligence

I fråga om fondens investeringsobjekt iakttas tillbörlig aktsamhet och varje investeringsobjekt bedöms omsorgsfullt före ett investeringsbeslut (s.k. due diligence). I detta sammanhang utreds omsorgsfullt riskerna och möjligheterna förenade med ett eventuellt investeringsobjekt också med tanke på hållbarhetsfaktorer och hållbarhetsrisker. I anslutning till objektets ansvarsfullhet utreds under due diligence-processen typiskt huruvida investeringen är förenlig med United Bankers policy för ansvarsfulla investeringar samt fondens investeringsstrategi och mål, hållbarhetsrisker, huvudsakliga negativa konsekvenser, investeringens egenskaper ur klimatperspektiv, överensstämmelse med EU-taxonomin, praxis för god styrning och överensstämmelse med internationella normer. Vid utredningen och dess dokumentering iakttas United Bankers interna anvisningar för utförande av due diligence.

k) Strategier för engagemang

Fonden har som mål att utöva inflytande på investeringsobjekten i egenskap av en aktiv ägare och bl.a. inverka på lösningar i anslutning till fastighetens användning och underhåll under fastighetens livscykel. Dessutom är fonden delaktig i United Bankers allmänna åtgärder för påverkan via samarbete. Till dessa räknas bl.a. kampanjen Carbon Disclosure Project (CDP), inom ramen för vilken United Bankers till alla investeringsobjekt i sina fonder skickar investerarbrev, där företagen uppmuntras till en mer transparent rapportering i klimat- och miljöfrågor och till att sätta upp vetenskapligt baserade klimatmål enligt SBTi-initiativet för sin verksamhet.

Ytterligare upplysningar om strategier för engagemang och åtgärder för inflytande:

<https://www.unitedbankers.se/hallbarhet/>

l) Valt referensvärde

För denna fond har inget officiellt index valts som referensvärde.